

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	多摩アセットコンサルティング
府中(都) - 4	東京都	多摩第 2	氏名	不動産鑑定士 武林 秀則

鑑定評価額	57,200,000 円	1 ㎡当たりの価格	427,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 2 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	330,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 14 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		府中市清水が丘二丁目 1 0 番 2 2				地積 (㎡)	134 ()		法令上の規制等							
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (50,100) 準防高度(1種) (その他)								
	1 : 1.5	住宅 W 2	一般住宅を中心にアパートも見られる住宅地域		南4 m 市道	水道、ガス、下水	東府中450 m		(60,100)								
(2) 近隣地域	範囲		東 90 m、西 90 m、南 20 m、北 20 m		標準的使用	低層住宅地											
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 13 m、		規模 130 ㎡程度、		形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位北4 m市道	交通施設	東府中駅南方450 m		法令規制	1 低専 (60,100) 準防高度(1種)						
	地域要因の将来予測		既に熟成した住宅地であり、今後も現在の住環境を維持するものと予測する。														
(3) 最有効使用の判定		低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +5.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 427,000 円 / ㎡														
		収益還元法	収益価格 270,000 円 / ㎡														
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡														
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡														
(6) 市場の特性		同一需給圏は J R 武蔵野線、南武線及び京王線沿線で、概ね府中市、調布市の圏域に存する最寄駅に比較的近い一般住宅地である。需要者の中心は同一需給圏内の居住者が大半を占めるが、他の圏域からの転入も見られる。旧来からの住宅地であり需給は概ね安定している。土地は 1 0 0 ㎡程度で、4 , 2 0 0 万円 ~ 4 , 5 0 0 万円、新築の戸建物件は 5 , 8 0 0 ~ 6 , 5 0 0 万円程度の物件が取引の中心価格帯と見られる。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地の属する地域では自己居住目的の取引が主体であるが、同一需給圏の類似地域における取引事例を基に求めた比準価格は実証的で信頼度が高い。一方、周辺には共同住宅も散見されるが、同地域では収益性よりも快適性を重視する地域であり、収益価格は低位に求められた。このため、本件では、比準価格を標準とし、収益価格は参考とするに留め、指定基準地等との検討も十分踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。															
(8) 公規価示価格と格しをた	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
	標準地番号	東京都府中 - 1					428,000										
	公示価格	430,000 円 / ㎡	[102.4] 100	100	100	[105.0] 100											
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	府中(都) - 15	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0		
	前年指定基準地の価格	345,000 円 / ㎡	[109.0] 100	100	100	[105.0] 100	425,000										
			100	[102.0]	[91.0]												
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 410,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	(一般的 要 因)	引き続き物価上昇などの懸念材料が払拭されないなか、このところの不動産市場における需給動向は落ち着いてきている情勢にある。											
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討					(地 域 要 因)	街路条件、環境条件等、地域要因に大きな変化はない。										
	代表標準地	標準地					(個別的 要 因)	個別的要因の変動はない。									
	標準地番号	-															
変動率		年間 +4.1 %	半年間 %														